

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一三年十一月二十二日上午九時舉行的

第 501 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

陸觀豪先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署助理署長(港島)

鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

助理城市規劃師／城市規劃委員會
曾翊婷女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一三年十一月八日第 500 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一三年十一月八日第 500 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士、高級城市規劃師／特別職務葉愛芳女士，以及奧雅納工程顧問(香港)有限公司(空氣流通評估顧問)的蘇美琮博士及歐竣斌先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

特別職務組

議程項目 3

[公開會議]

《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第 16/13 號)

3. 秘書報告，此議項涉及《西南九龍分區計劃大綱圖》的修訂建議，以配合香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門房屋署進行擬議居者有其屋(下稱「居屋」)計劃和公共房屋(下稱「公屋」)發展項目。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------|--|
| 凌嘉勤先生
以規劃署署長身分 | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 鄒敏兒女士
以地政總署助理署長身分 | — 地政總署署長(房委會委員)的助理人員 |
| 曹榮平先生
以民政事務總署助理署長身分 | — 民政事務總署的總工程師，而該署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 劉文君女士 | — 房委會委員和房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 林光祺先生 | — 現時與房委會有業務往來 |

4. 小組委員會備悉曹榮平先生已就未能出席會議致歉，而劉文君女士尚未到達參加會議。小組委員會又認為，其他三名委員涉及直接利益，他們應就此議項暫時離席。由於主席須離席，小組委員會同意由副主席代為主持此議項的會議。

[凌嘉勤先生、鄒敏兒女士及林光祺先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／特別職務葉愛芳女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介修訂建議，並陳述下列要點：

- (a) 修訂建議主要涉及改劃位於發祥街西的一塊用地的土地用途(修訂項目 A)和位於連翔道的一塊海旁用地的土地用途(修訂項目 B 至 J)；

改劃發祥街西用地的土地用途(修訂項目 A)

有關用地及其周邊地方

- (b) 發祥街西用地的面積約為 0.62 公頃，主要劃為「政府、機構或社區」地帶，以及部分劃為「休憩用地」地帶。該用地內有小部分顯示為「道路」的地方；
- (c) 該用地範圍內有多個公屋發展項目(包括海麗邨及西北九龍填海區第六號地盤的擬議租住公屋發展項目)和私人房屋發展項目(俗稱「四小龍」)，以及政府、機構或社區設施群，包括聖瑪加利男女英文中小學和其他校舍，乘搭港鐵和巴士等公共交通工具十分方便。基於上述情況，該用地宜作居屋發展；

分區計劃大綱圖的修訂建議

- (d) 修訂項目 A 建議把該用地改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明最高住用地積比率為 6.5 倍、最高非住用地積比率為 1.5 倍和最高建築物高度為主水平基準上 120 米。該用地的擬議發展密度與附近其他住宅用地的地積比率限制一致，總體來說，住用地積比率約為 6 倍至 6.5 倍，而非住用地積比率約為 1.5 倍。為確保深水埗區的休憩用地和擬提供的政府、機構或社區設施不會出現淨減少，當局會在西北九龍填海區第六號地盤內重置該用地「休憩用地」地帶內受影響的現有五人足球場和「政府、機構或社區」部分內擬建的地區圖書館及室內運動中心；

劃設用途地帶的考慮因素

- (e) 房屋署已委聘顧問就該用地進行定量空氣流通評估。結果顯示基本方案(即沒有進行改劃土地用途)與擬議方案(即進行改劃土地用途)的整體通風表現相若。倘擬議居屋發展項目設計恰當，其建築物外牆可導引下行風至行人道的層面，而在居屋大廈之間設定建築物間距，亦有助盡量減少對通風可能造成的負面影響。如西北九龍填海區第六號地盤採納恰當的建築物布局，並把非建築用地納入其中，以夏季風勢狀況來看，東南風可滲入該用地；

- (f) 視覺考慮因素方面，規劃署認為擬議居屋發展項目可與高層建築的背景融為一體，在視覺上亦與相鄰環境互相協調。擬議居屋發展項目構成的視覺影響不大；
- (g) 相關政府部門包括環境保護署、運輸署、渠務署和水務署證實，從交通、環境及基建角度而言，預計推行改劃土地用途建議不會出現無法克服的問題。日後的居屋發展項目亦會以規劃大綱作指導原則，而房屋署會進行詳細評估。

公眾諮詢

- (h) 二零一三年三月五日諮詢深水埗區議會時所接獲的意見、自二零一三年三月以來所接獲的公眾意見和二零一三年七月九日在房屋署舉辦社區參與工作坊時所接獲的意見概述如下：
 - (i) 深水埗區議會不反對改劃土地用途建議；
 - (ii) 反對改劃土地用途建議的意見，所持理由是放棄該區原先的規劃意向，即進行附連休憩用地和政府、機構或社區設施的低建發展，並沒有理據支持；擬議居屋發展項目與附近的土地用途不相協調；學校的日常運作會對日後的居民造成滋擾；擬議發展會對空氣流通、視覺和交通構成負面影響；就改劃土地用途建議進行的諮詢並不足夠；以及重置現有政府、機構或社區設施的建議在資源運用上難以發揮成效；以及
 - (iii) 聖瑪加利男女英文中小學建議該用地上的擬議居屋發展項目與連翔道用地上的擬議小學校址進行換地(下稱「換地建議」)。兩名深水埗區議會議員亦建議使用長沙灣區三塊未開發的「休憩用地」和「政府、機構或社區」用地，以應付對居屋單位的需求(下稱「另覓用地建議」)；

- (i) 規劃署對公眾意見的綜合回應如下：
- (i) 該用地上的擬議居屋發展項目與附近的住宅土地用途和政府、機構或社區設施群並非不相協調；
 - (ii) 就擬議居屋發展項目進行的初步技術評估顯示該發展項目不會產生重大的負面空氣流通、視覺和交通影響；
 - (iii) 在擬備擬議修訂項目時，已考慮在深水區議會會議上和舉辦社區參與工作坊期間所接獲的所有公眾意見以及其他書面意見；以及
 - (iv) 基於土地用途、環境和視覺理由，換地建議和另覓用地建議不可接受；

改劃連翔道用地的土地用途(修訂項目 B 至 J)

有關用地及其周邊地方

- (j) 該用地的面積約為 9.65 公頃，主要劃為「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業——辦公室」地帶，並有部分劃為「其他指定用途」註明「批發市場」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶和顯示為「道路」的地方。該用地原先預留作長沙灣副食品批發市場第二期發展及有關的工業和貨物裝卸用途。相關政府決策局／部門證實，該用地現已無須作批發市場用途；
- (k) 目前該用地的北部用作廣深港高速鐵路項目的躉船起卸站，南部則用作臨時收費公眾停車場及貨物存放場；
- (l) 該用地與深水埗區的其他部分由連翔道、高架西九龍公路及港鐵機場快線連東涌線路段分隔開。附近的土地用途包括東南面的現有長沙灣副食品批發市場、西面的臨時巴士廠和西南面較遠處的昂船洲污

水處理廠和西九龍廢物轉運站。北面較遠處是現有公共和私人住宅發展項目以及政府、機構或社區設施群；

分區計劃大綱圖的修訂建議

(m) 該用地位於海旁，交通方便(用地在港鐵南昌站附近)，適宜作住宅用途以協助應付對房屋土地供應的迫切需求。該用地現擬同時進行公共及私營房屋發展。當局擬闢設一條把該用地分為兩部分(即內陸部分和海旁部分)的雙程公共道路，以提供通往擬議發展的車輛通道。修訂建議主要包括下列修訂項目：

(i) 修訂項目 B——把海旁部分的西南部(約 1.93 公頃)改劃為「綜合發展區」地帶，以作私人住宅發展，最大總樓面面積為 91 770 平方米(相等於總地積比率 4.8 倍)，最高建築物高度為主水平基準上 100 米；

(ii) 修訂項目 C——把海旁部分的東南部(約 0.49 公頃)改劃為「綜合發展區(2)」地帶，以作酒店發展，最大總樓面面積為 34 770 平方米(相等於總地積比率 7.1 倍)，最高建築物高度為主水平基準上 100 米。酒店發展可在擬議「綜合發展區」地帶內把長沙灣副食品批發市場與擬議私人住宅發展項目分隔開，以盡量減輕批發市場運作所造成的噪音影響。然而，倘日後的項目倡議人能證明噪音影響可透過適當的紓緩措施得以解決，當局會容許在進行私人住宅用途時採取靈活的處理方式；

(iii) 修訂項目 D——把內陸部分的西北部(約 3.59 公頃)改劃為「住宅(甲類)12」地帶，以作公屋發展，最大住用和非住用總樓面面積分別為 205 000 平方米和 16 000 平方米(相等於總地積比率 6.2 倍)，最高建築物高

度為主水平基準上 120 米。擬議發展總共可提供約 3 400 個居屋和租住公屋單位；

- (iv) 修訂項目 E——把海旁部分的西隅(約 0.43 公頃)改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作社會福利大樓，最高建築物高度為五層，以便按社會福利署的要求配合地區需要；
- (v) 修訂項目 F——把內陸部分的東隅(約 0.62 公頃)改劃為「政府、機構或社區」地帶以作小學，最高建築物高度為八層，以應付住宅發展項目落成後人口增長所帶來的額外需求；
- (vi) 修訂項目 G——把長沙灣副食品批發市場的沿海旁狹長土地及停用碼頭所在地(約 0.99 公頃)改劃為「休憩用地」地帶，以闢設公眾海濱長廊；
- (vii) 修訂項目 H——把該用地的中間及沿用地的東面界線的狹長土地(約 1.60 公頃)改劃為顯示為「道路」的地方，以闢設雙程公共道路和行人通道，連接港鐵南昌站與海濱長廊。此外亦可作為環境緩衝區，以進一步紓解與現有長沙灣副食品批發市場為鄰而產生的問題；以及
- (viii) 修訂項目 J——在該用地的西部、中部及東部劃設闊度不一的非建築用地(約 45 米、22 米及 30 米)；這些非建築用地與三條主要道路(即興華街西、發祥街西和東京街西)大致排成直線，以作通風用途及景觀廊。此外亦劃設渠務專用範圍，由連翔道延至海旁；

「綜合發展區」、「綜合發展區(2)」和「住宅(甲類)12」地帶內的其他發展規定

- (n) 由於有關的非建築用地和渠務專用範圍橫跨該用地的中央，為加以善用，當局擬分別在「綜合發展區」和「住宅(甲類)12」地帶內闢設兩塊面積不小於 3 600 平方米及 3 800 平方米的公眾休憩用地。擬議公眾休憩用地會成為地區活動的匯聚點，並方便行人取道前往海濱長廊。沿該用地的北面界線亦擬闢設另一闊 20 至 30 米的環境緩衝區，以增加擬議住宅發展項目與連翔道和鐵路之間的分隔；

劃設用途地帶的考慮因素

- (o) 根據「綜合發展區」地帶的規定及為進行公屋發展，當局會擬備規劃大綱，列明有關用地詳細的規劃要求，並為這些地帶日後的發展提供指引，以確保實施適當的規劃管制。日後的「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地項目倡議人亦須按照分區計劃大綱圖《註釋》的規定，向城規會呈交每塊用地的總綱發展藍圖及相關技術評估(包括空氣流通、交通、環境、排水、排污和視覺方面的評估)，並建議所需的緩解措施，以供核准；
- (p) 當局建議把「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，以及把「住宅(甲類)12」用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 120 米。有關的建築物高度大致上符合該區的梯級式建築物高度輪廓，而在該輪廓下，建築物高度會由北面及東北面的住宅發展項目向海旁遞減。一如從主要公共瞭望點望向擬議發展的電腦合成照片所顯示，擬議住宅發展項目不會帶來重大的視覺影響；
- (q) 房屋署所進行的定量空氣流通評估顯示該用地的基本方案(低層批發市場構築物)與模擬發展方案的整體通風情況頗為相近。三條闊度不同並劃為非建築用地的通風廊，可增強該用地的景觀通透度，以及促使風滲入擬議發展的順風帶。位於該用地中央並與海岸線平行的擬議公共道路亦可改善該用地的通風情況；

- (r) 相關政府部門包括環境保護署、運輸署和渠務署證實，改劃該用地的土地用途預計不會帶來無法克服的交通、環境和基礎設施不足的問題。擬議「住宅(甲類)12」地帶的公屋發展項目會進行單方向建築物設計及劃設環境緩衝區，以減輕北面的道路交通／鐵路噪音影響。鑑於該用地位於昂船洲污水處理廠和西九龍廢物轉運站西南面約 600 至 700 米，在覆蓋現有污水沉澱池及安裝附屬辟味設施後，有關設施的運作不會對該用地造成負面的氣味影響；

公眾諮詢

- (s) 二零一三年六月十八日諮詢深水埗區議會時所接獲的意見，從公眾所接獲的意見和二零一三年七月十六日房屋署舉辦社區參與工作坊時所接獲的意見概述如下：
- (i) 深水埗區議會支持在區內進行更多房屋發展，並通過動議，要求政府考慮在社區進行均衡發展、檢討在該用地所提供居屋／租住公屋單位的比率、改善通達程度和發展海濱長廊，並諮詢區內居民；
- (ii) 支持意見所持的理由是改劃土地用途建議可應付迫切的房屋需求，而多元化的土地用途可有助改善就業機會；
- (iii) 來自區議員、區內居民、關注小組、批發市場買賣商和一些立法會議員的其他書面意見反對改劃土地用途建議，理由是擬議發展和建築物高度與鄰近環境不相協調；擬議發展附近的道路和土地用途會造成空氣污染、噪音、氣味、視覺和通風的負面影響及滋擾；以及休憩用地和政府、機構或社區設施不足以應付人口增長；以及

(iv) 其他提意見人建議在該用地提供康樂、文化和公共交通設施，以配合區內居民的需要和吸引更多訪客；改善該用地與鄰近發展之間的行人通道及延長擬議海濱長廊。此外，亦有人關注到位於深水埗區內的長沙灣副食品批發市場或會搬遷和公眾諮詢不足；

(t) 規劃署對公眾意見的綜合回應如下：

(i) 房屋署已檢討所提供租住公屋和居屋單位的比例，在該用地總共提供的 3 400 個公屋單位中，居屋單位會增至 2 200 個；

(ii) 擬議發展與附近的住宅土地用途和政府、機構或社區設施群並非不相協調。初步技術評估顯示，擬議發展不會帶來無法克服的空氣污染、噪音、氣味、視覺和通風問題。此外，當局會擬備規劃大綱，就「綜合發展區」和「住宅(甲類)12」地帶為公眾和私人住宅發展項目提供指引，以確保實施適當的規劃管制；

(iii) 休憩用地和政府、機構或社區設施的整體供應量足以應付區內需要和人口增長。在該用地乘搭各類交通工具非常便利，例如可前往附近的港鐵南昌站和位於西北九龍填海區第六號地盤的公共交通交匯處。該用地亦會提供公共交通服務，以配合區內居民的需要；

(iv) 因應公眾意見，海濱長廊已延長至包括長沙灣副食品批發市場的停用碼頭所在地。此外亦建議利用該用地中部的非建築用地和渠務專用範圍，闢設無間斷的公眾休憩用地，以提高海濱長廊的交通方便程度；

(v) 食物及衛生局正在研究現有長沙灣副食品批發市場遷址的可行性；以及

- (vi) 當局在擬備擬議修訂項目時，已考慮接獲的所有公眾意見；
- (u) 分區計劃大綱圖的《註釋》會按文件第 8 段和附錄 II 所詳載，予以修訂，以反映上述改劃土地用途建議。分區計劃大綱圖的《說明書》亦會修訂，以配合擬議修訂項目。此外，當局會藉此機會更新《說明書》內各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；以及
- (v) 在法定展示期內，當局會就收納了擬議修訂項目的分區計劃大綱草圖再諮詢深水埗區議會。此外，由於連翔道用地位於西南九龍海旁，當局會在法定展示期內就修訂項目諮詢海濱事務委員會。

提供休憩用地和政府、機構或社區設施

6. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應副主席的提問時解釋受影響設施的重置安排和深水埗區內休憩用地及政府、機構或社區設施的整體提供情況，包括下列各點：

- (a) 當局會在西北九龍填海區第六號地盤的擬議居屋發展項目內重置發祥街西用地的現有五人足球場和擬建的地區圖書館及室內運動中心。有關規定納入西北九龍填海區第六號地盤居屋發展項目的規劃大綱擬稿後，小組委員會於二零一三年十月二十五日進行考慮，並同意該規劃大綱擬稿適宜用以諮詢深水埗區議會。規劃署已諮詢深水埗區議會，並會按情況所需，向小組委員會報告所收集的意見和提交收納了有關意見的經修訂規劃大綱，以供進一步考慮和批准；
- (b) 一如文件附錄 IV 所載，按照深水埗區的計劃人口，除了八間郵局及 76 個小學課室外，深水埗區大部分政府、機構或社區設施的供應量大致上可符合《香港規劃標準與準則》的規定；

- (c) 由於郵政服務的需求和運作有所改變，郵局供應量會以單位／樓宇數目為基礎計算，而非以獨立的用地為基礎計算；以及
- (d) 至於小學課室不足的情況，當局已按教育局的要求，在連翔道用地的東隅預留一塊可提供 30 個課室的小學用地。應予注意的是，在分區計劃大綱圖的規劃區內，共有七間現有和已計劃興建的小學。此外，教育局評估小學的需求和供應量時，是以較闊的學校網為基礎，與規劃區界線或區議會界線未必一致。無論如何，規劃署會與教育局密切聯絡，以定期檢討區內學校課室的供應量，並在有需要時建議一些措施(例如把空置的中學校舍改作小學用途)，以應付需求。

擬議海濱長廊

7. 一名委員詢問在「綜合發展區」和「綜合發展區(2)」地帶內納入擬議「休憩用地」地帶從而令海濱長廊的設計與擬議住宅／酒店發展項目更為配合的可行性。總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士在回應時解釋，擬議公眾海濱長廊會由「綜合發展區」和「綜合發展區(2)」地帶日後的發展商設計及落實興建，並交由政府管理及維修保養。這項安排可確保海濱長廊的設計與未來的住宅／酒店發展項目更為配合。秘書澄清，「休憩用地」地帶內的海濱長廊不會納入賣地地點的土地界線內，以免把公眾海濱長廊的管理和維修保養責任轉移給私人住宅發展項目的未來單位業主，而在現行政策下並不建議採用這個做法。

通道安排

8. 卓巧坤女士在回應一名委員的提問時，就連翔道用地的車輛和行人通道安排解釋如下：

- (a) 當局擬於該用地中部闢設一條東西走向的雙程公共道路，並於興華街西闢設車輛出入口，以提供通往該用地的車輛通道。房屋署就該用地進行的交通影響評估顯示，擬議發展不會對附近地區造成負面交

通影響。房屋署亦會與運輸署聯絡，商討提供公共交通服務以配合區內居民的需要；以及

- (b) 目前，該用地的東西兩面有兩條行人通道。東面的行人通道連接港鐵南昌站 B 出口。就分區計劃大綱圖作出的擬議修訂項目，建議擴闊和美化一條橫跨該用地、位於港鐵出口與海濱長廊之間的現有行人通道。西面的行人通道是一條連接深旺道和該用地擬議車輛出入口的現有行人天橋，並會有通道連接西北九龍填海區第 6 號地盤。日後，內陸部分會闢建新通道，以連接擬議公屋發展項目。長遠來說，房屋署亦會研究在內陸部分擬議公屋發展項目與西北九龍填海區第 6 號地盤之間闢建直接行人通道的可行性。此外，沿該用地中部的非建築用地／渠務專用範圍擬闢設公眾休憩用地，以方便行人取道前往海濱長廊。

連翔道用地的土地用途建議、布局和城市設計概念

9. 卓巧坤女士在回應兩名委員的關注時解釋連翔道用地的土地用途建議、布局和城市設計概念，包括下列各點：

- (a) 該用地位處優越的海旁位置，交通方便，可經東面的行人通道前往附近的港鐵站及經西面的行人天橋前往北面的其他住宅發展項目。把該用地改劃為住宅用途與附近的住宅土地用途和政府、機構或社區設施群互相協調；
- (b) 房屋署已就內陸部分的住宅發展項目進行初步環境評估研究，而環境保護署證實擬議土地用途和布局預計不會帶來無法克服的環境問題；
- (c) 該用地東北隅的擬議小學劃為「政府、機構或社區」地帶。預留小學用地是應教育局的要求，以應付區內的需求。理想的做法是把擬議小學設於住宅發展項目附近，以免學生須花長時間在交通上。此外，沿「政府、機構或社區」用地的北面界線擬闢設闊 20 米至 30 米的環境緩衝區，以減輕來自西九

龍公路和連翔道以至港鐵機場快線連東涌線路段的噪音和空氣質素影響。擬於「政府、機構或社區」用地與現有長沙灣副食品批發市場之間闢設的非建築用地和行人通道，連同為學校採用的獨特設計特色(例如全面安裝空調設備)，亦可減輕與長沙灣副食品批發市場為鄰所產生的環境問題；

[何培斌教授此時到席。]

- (d) 該用地會維持梯級式建築物高度輪廓，而在該輪廓下，建築物高度會由北面及東北面的住宅發展項目(即「四小龍」，包括宇晴軒(主水平基準上 168-185 米)、昇悅居(主水平基準上 173 米)、泓景臺(主水平基準上 154 至 183 米)和碧海藍天(主水平基準上 148 米)，以及位於西北九龍填海區第六號地盤的擬議公屋發展項目(主水平基準上 140 米))，向連翔道用地內陸部分的擬議公屋發展項目(主水平基準上 120 米)和海旁部分的私人住宅／酒店發展項目(主水平基準上 100 米)遞減。此外，該用地的東端和西端擬興建兩座低矮的政府、機構或社區建築物，以增強內陸部分的視覺通透度和空氣流通；以及
- (e) 電腦合成照片顯示，從位於昂船洲的消防處潛水基地眺望模擬發展項目的密集程度和擬議建築物的高度，與四周住宅發展項目大致上協調。此外，該用地的海旁部分擬劃為「綜合發展區」和「綜合發展區(2)」地帶，以確保對海旁的發展進行更有效的規劃管制。日後的項目倡議人須按照分區計劃大綱圖《註釋》的規定，向城規會呈交總綱發展藍圖及相關的技術評估(包括空氣流通評估、交通影響評估、環境評估研究、排水影響評估、排污影響評估和視覺影響評估)，並建議所需的緩解措施，以供核准。

10. 秘書補充說，根據「綜合發展區」地帶的規定，當局稍後會擬備規劃大綱，列明該用地的規劃與設計概念及要求，呈交城規會考慮和批准，以確保實施適當的規劃管制。委員在上

文表達的意見會納入有關規劃大綱，以便為日後的發展提供指引。

氣味影響

11. 一名委員對可能造成的氣味影響表示關注。卓巧坤女士回應說，現有的昂船洲污水處理廠和西九龍廢物轉運站距離該用地頗遠(約 600 米至 700 米)。渠務署已於二零一二年六月完成「淨化海港計劃第二期甲」工程的部分項目，包括覆蓋現有污水沉澱池，以解決昂船洲污水處理廠所產生的氣味問題。整個淨化海港計劃第二期甲工程及附屬的長遠辟味設施預計會於二零一四年年底完成。至於西九龍廢物轉運站所散發的氣味，環境保護署表示二零一二年十二月開始生效的新營運合約已採取多項氣味管制措施，以減少可能散發的氣味。待連翔道用地的擬議發展完成後(預期為二零一八年左右)，氣味問題會有顯著改善。

12. 副主席總結，委員普遍同意分區計劃大綱圖的修訂建議。至於對連翔道用地的關注，例如公眾海濱長廊的設計與住宅／酒店發展項目的設計互相配合、梯級式建築物高度輪廓和可能散發的氣味問題，會按規劃署的規劃大綱和日後發展商的總綱發展藍圖進一步處理。

13. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意建議對《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》作出的修訂，並同意分別載於文件附錄 I 及 II 的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/28A》(展示時會重新編號為 S/K20/29)及其《註釋》乃適宜根據條例第五條向公眾展示；以及
- (b) 採納載於文件附錄 III 的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/28A》《說明書》修訂本，用以述明城規會就分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的，而《說明書》修訂本會連同分區計劃大綱圖一併公布。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士和高級城市規劃師／特別職務葉愛芳女士，以及空氣流通評估顧問蘇美琮博士和歐竣斌先生出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

[凌嘉勤先生、鄒敏兒女士和林光祺先生此時返回席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/741 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
九龍長沙灣青山道 489 至 491 號
香港工業中心 A 座地下 A5 和 A6 號工場
經營商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/741 號)

14. 秘書報告，羅迅測計師行是申請人的顧問，而陳祖楹女士與該測計師行現時有業務往來，她已就此議項申報利益。小組委員會備悉，陳祖楹女士已就未能出席會議致歉。

15. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十一月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠的時間回應消防處的意見。這是申請人首次要求延期。

16. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/242 擬略為放寬劃為「商業」地帶的
九龍尖沙咀山林道 38 號、38A 號、40 號及
40A 號的建築物高度限制，以作准許的商店及
服務行業／食肆及酒店用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/242 號)

17. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的顧問。林光祺先生和劉興達先生現時與杜立基公司及 LLA 公司有業務往來，他們兩人已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意林光祺先生和劉興達先生可以留在席上。

18. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十一月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間與有關政府部門聯絡，尤其是香港天文台及古物古蹟辦事處，從而解決尚待處理的事項。這是申請人首次要求延期。

19. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀到席上]

議程項目 6、7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/405 在劃為「工業」地帶的新界葵涌華星街 1 至 7 號
美華工業大廈地下 B6 號單位
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/405A 號)

A/KC/411 在劃為「工業」地帶的新界葵涌華星街 1 至 7 號
美華工業大廈地下 B5 號單位
經營商店及服務行業(裝飾設計店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/411 號)

A/KC/412 在劃為「工業」地帶的新界葵涌華星街 1 至 7 號
美華工業大廈地下 B3 號單位
經營商店及服務行業(外幣兌換店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/412 號)

20. 小組委員會備悉這三宗申請性質相若，以及申請處所均位於同一幢大廈(美華工業大廈)的地面一層，故同意應一併考慮這三宗申請。

[劉文君女士此時到席。]

21. 秘書告知委員，文件圖 A-4 的替代頁已在會上呈閱，該替代頁更正申請編號 A/KC/411 所涉處所的指示範圍。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助投影片簡介這幾宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，有關部門沒有就這宗申請提出反對或意見；
- (d) 在這些申請的法定公布期的首三個星期內，美華工業大廈業主關注小組反對這三宗申請，理由是改建

外牆屬違例拆卸工程；擬議的商店及服務行業用途違反該工業大廈的公契；多個位於地面一層的單位須共用走火通道而引致潛在危險；以及 B7 單位的飯堂可能會對環境造成滋擾。一名美華工業大廈的擁有人支持申請編號 A/KC/411 及 A/KC/412，主要理由是擬議用途會方便其他租戶，而除有一名租戶提出反對外，並無接獲其他投訴；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這些申請。至於有公眾意見對走火通道表示關注，可藉加入擬議規劃許可附帶條件予以解決。在拆卸外牆方面，申請人可自行尋求法律意見，以便根據公契與有關地段的其他擁有人解決糾紛。至於公眾關注 B7 單位的現有飯堂會對環境造成滋擾，這將轉交食物及環境衛生署跟進。

23. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請(編號 A/KC/405、A/KC/411 及 A/KC/412)。上述規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十一月二十二日止，每宗申請並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)提交並落實消防安全建議，包括在申請處所設置消防裝置和滅火水源，以及闢設與所在樓宇的工業部分完全分隔的走火通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 在有關處所進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (c) 申請人須就商店及服務行業用途向地政總署荃灣葵青地政專員申請短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費用等；
- (d) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，申請人須尋求法律意見，以便根據公契與有關地段的其他擁有人解決糾紛。申請人亦須留意有關大廈的公契限制，並諮詢大廈的其他擁有人，以解決他們對擬議改建所關注的問題；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請處所與所在樓宇的餘下部分必須分隔，以及具備不少於兩小時的耐火時效。另須按《建築物條例》第4(1)(a)條的規定，委聘一名認可人士統籌建築工程（《建築物條例》第41條所列明的豁免工程除外）。即使獲批給規劃許可，也不應視作申請地點的違例建築工程亦獲許可。屋宇署保留根據《建築物條例》採取執法行動的權利；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。倘任何經認可人士核證的建築工程涉及改動消防裝置平面圖則或固定設備的位置，則申請人須根據《建築物消防安全守則》及消防處通函第4/1996號所載的規定提交FS/314A；以及
- (g) 留意城規會的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，以

了解在履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

港島區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H10/85

在劃為「綠化地帶」的香港薄扶林域多利道
200 號以南毗連趙苑 B3 屋的政府土地
興建屋宇(闢設嬉水池、茶水間及休憩處
作臨時用途)(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/85 號)

25. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十一月六日要求城市規劃委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有足夠時間回應各部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

26. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/66 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的赤柱赤柱灣的一幅政府土地(香港青年協會赤柱戶外活動中心)進行度假營重建，並為相關的重建項目關設緊急車輛通道(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/66B 號)

27. 秘書報告，林光祺先生現時與申請人有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意林先生可留在席上。

28. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十一月八日要求再次延至二零一三年十二月十三日的小組委員會會議才考慮這宗申請，以便申請人有時間就康樂及文化事務署(下稱「康文署」)設施的擬議重置安排方案與該署署長進一步商討。這是申請人第三次要求延期。自小組委員會同意上一次的延期要求後，申請人已提交經修訂的美化環境建議及對部門意見所作的回應，但康文署署長仍關注該署設施的重置安排及有關緊急車輛通道的影響。

29. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在二零一三年十二月十三日提交小組委員會考慮，但須視乎進一步資料的性質而定。小組委員會亦同意告知申請人，由於這是第三次延期，並已獲准延期共四個月(包括先前的兩次申請)，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(簡介和提問部分)]

A/H5/397 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
灣仔莊士敦道 130 至 136 號、138 號及
140 至 142 號 26 樓(部分)經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H5/397 號)

30. 秘書報告，林光祺先生及劉興達先生現時與申請人的其中一名顧問杜立基規劃顧問有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意林先生及劉先生可留在席上。

31. 秘書報告，當局於二零一三年十一月二十日發出小組委員會文件第 A/H5/397 號後，申請人於二零一三年十一月二十一日要求城市規劃委員會延期兩個月考慮這宗申請，以待申請人有時間修訂有關發展建議，以解決規劃署所關注的問題。這是申請人首次就申請要求延期，所提交的延期信已在會上呈閱，供委員參考。

32. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 12

[公開會議]

《九龍塘分區計劃大綱草圖編號S/K18/17》的修訂建議
(都會規劃小組委員會文件第17/13號)

33. 劉文君女士的父母在九龍塘擁有物業，並在該區居住，因此她已就此議項申報利益。由於有關物業不鄰近此議項所考慮的申請地點，因此劉女士不涉及直接利益，委員同意她可留在席上。

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／九龍林秀霞女士借助投影片，並按文件詳載的內容陳述九龍塘分區計劃大綱草圖(下稱「圖則」)的修訂建議：

[黃仕進教授於此時暫時離席。]

現行圖則的狀況

- (a) 二零一三年二月十五日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括把位於聯福道的一幅涵蓋前李惠利校舍南部的用地，由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以及把位於東寶庭道的一幅土地，由「政府、機構或社區(3)」地帶分別改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶(東部)及「住宅(丙類)9」地帶(西部)。當局稍後會就城市規劃委員會(下稱「城規會」)所接獲的申述和意見安排聆訊；

圖則的修訂建議

- (b) 修訂建議涉及把聯合道 300 號的九龍國際浸信會用地由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區(13)」地帶(修訂項目 A)，最高建築物高度為主水平基準上 72.8 米，以落實小組委員會同意九龍國際浸信會所提交第 12A 條申請(編號 Y/K18/7)的部分內容的決定；
- (c) 修訂《說明書》，以顧及有關修訂建議，以及更新各土地用途地帶的一般資料，藉此反映圖則的最新狀況和規劃情況；

背景

- (d) 申請地點佔地約 596 平方米，現時由九龍國際浸信會一幢四層高的建築物(包括地庫)和一所幼稚園佔用。該第 12A 條申請旨在修訂圖則，把申請地點改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，建築物高度限制為八層(不包括地庫)，以重建現有建築物。二零一二年十二月二十一日，小組委員會決定同意該宗申請的部分內容，把申請地點指定為「政府、機構或社區」地帶的一個新支區，並指明建築物高度為主水平基準上 72.8 米；
- (e) 根據申請人所提交的概略計劃，擬議發展的最高地積比率為 5.68 倍和最高建築物高度為主水平基準上 72.8 米(以主天台水平計算)。除了在三樓重置現有幼稚園外，其餘樓層擬作教會用途。此外，有關建築物會沿聯合道後移三米，以闢設路旁設施。主水平基準上 72.8 米的擬議建築物高度大致上與廣播道區的梯級式高度輪廓互相協調，亦與申請地點後方的香港浸會大學的體育中心的建築物高度相若。由於申請地點面積細小(約 560 平方米)，加上發展規模相對較小，預計不會對視覺造成重大的負面影響；

[黃仕進教授於此時返回會議席上。]

諮詢

(f) 有關各局／政府部門對修訂建議沒有反對或負面意見；

(g) 《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17A》(展示時將重新編號為 S/K18/18)將根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。當局會在展示該圖之前或期間就有關修訂諮詢九龍城區議會。

35. 林秀霞女士在回應一名委員的提問時說，擬在三樓闢設的幼稚園旨在重置現有的幼稚園而不涉及擴建。日後的幼稚園共設有三個課室，分為上下午校，各有 75 名學生，與現有幼稚園相同。

36. 經商議後，小組委員會決定：

(a) 同意對九龍塘分區計劃大綱草圖所作的修訂建議，以及分別載於文件附件 II 和附件 III 的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17A》(展示時將重新編號為 S/K18/18)及其《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；以及

(b) 通過載於文件附件 IV 的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17A》的經修訂《說明書》，以闡述城規會就該圖上各用途地帶所訂定的規劃意向和目標。經修訂的《說明書》會與圖則一併公布。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/302 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘多實街
2 及 4 號開設臨時學校(幼稚園暨幼兒中心)
(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/302B 號)

37. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及陳錦敏亞洲有限公司是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 劉興達先生 | — | 現時與宏基公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與英環公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 陳錦敏亞洲有限公司曾贊助香港大學交通運輸研究所的一些活動，而黃教授是該研究所所長 |
| 何培斌教授 | — | 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來 |

38. 由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意上述委員可以留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十一月十三日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人第三次要求延期。在小組委員會同意上一次的延期要求後，申請人已設法回應政府部門的意見，包括進行交通影響評估。申請人在第一次延期後提交了進一步資料，包括就有關意見作出回應，以及修改交通影響評估和相關的計算資料，並在第二次延期後提供了錄影的畫面截圖。雖然如此，對於這宗申請，運輸署及香港警務處仍然有負面意見。申請人正擬備進一步資料，以回應他們的意見。

40. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，他們有兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而且小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，因此不會批准再延期。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/684 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘鴻圖道 51 及 53 號(前稱鴻圖道 49 至 53 號及 53A 號)進行酒店及商業發展(把兩幢現有工業及辦公室兩用樓宇整幢改裝)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/684B 號)

41. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的顧問。林光祺先生及劉興達先生現時與杜立基公司和 LLA 公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意林光祺先生及劉興達先生可以留在會議席上。

42. 秘書報告，小組委員會於二零一三年六月二十一日考慮這宗申請，並在商議後決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，證明已確立行之有效的機制，確保為擬議酒店項目長期提供泊車及上落客貨設施。二零一三年九月二十四日，申請人的代表就擬議實施及監管機制提交進一步資料，以期就有關項目內部交通設施的擬議安排作出適當管制。

43. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十一月二十日要求延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間安排與相關部門舉行會議，進一步商討就內部交通設施的安排而制定擬議實施及監管機制的詳情。自小組委員會同意對上一次的延期要求

後，申請人已盡力擬定有關的實施及監管機制，以期在擬議酒店項目的使用期內提供內部交通設施，並提交了進一步資料。申請人現正安排與相關政府部門舉行會議，以回應部門就擬議實施及監管機制是否可行提出的關注／意見。

44. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生於此時獲邀到席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/14 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)2」地帶的
啟德發展區北停機坪啟德坊第 111、112 及 113 號
地盤的最高地積比率及建築物高度限制，
以作准許的住宅發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/14 號)

45. 秘書報告，黃仕進教授、劉文君女士、林光祺先生和劉興達先生已就此議項申報利益，原因是他們現時與申請人的顧問艾奕康有限公司有業務往來。由於黃仕進教授、劉文君女士、林光祺先生和劉興達先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上。

[劉興達先生此時離席。]

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——行政長官在二零一三年《施政報告》中宣布，為配合九龍東的轉型，政府會檢視啟德發展區內用地的規劃，研究增加寫字樓及房屋供應的可能性，但以不影響未來五年土地供應為原則。申請人土木工程拓展署已完成第一階段研究，並建議略為放寬北停機坪啟德坊四塊住宅用地，包括第 1I1、1I2、1I3 號地盤(申請地點)和 1G1(B) 號地盤(將於同一會議上考慮的另一宗編號 A/K22/15 的申請)的發展限制。這宗申請旨在落實建議，提高第 1I1、1I2 和 1I3 號地盤(稱為新九龍內地段第 6525、6526 和 6527 號)的發展密度；
- (b) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅發展：
- (i) 擬把劃為「住宅(乙類)2」地帶的申請地點的整體地積比率及建築物高度限制分別由 4.5 倍提高至 5.5 倍和由主水平基準上 100 米增至主水平基準上 120 米。上蓋面積限制則維持不變；
- (ii) 據申請人提交的初步計劃所述，申請地點會興建九座樓高 29 至 35 層的住宅大廈，提供約 2 580 個單位。低建住宅大廈樓高六層，而停車場會設於地底；
- (c) 政府部門的意見——獲諮詢的政府各局／部門普遍對這宗申請不表反對／沒有負面意見。文件第 9 段所載的政府部門意見扼述如下：
- (i) 發展局局長支持這宗申請，原因是可增加房屋供應，惠及社會；
- (ii) 發展局海港組從視覺影響評估報告中得悉，倘從都會公園(觀景點 3)眺望，擬議發展會造成輕微的負面視覺影響。有關地盤日後的發展商應充分顧及建築物的設計和外牆，以便在切實可行範圍內減輕視覺影響；

- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為這宗申請可予接受，理由是可為建築物高度帶來更多變化，有助於為啟德城中心締造富動感的都市輪廓線；從車站廣場眺望，擬議發展會被其北面的其他發展分隔開；以及從都會公園和九龍灣公園眺望，其視覺影響可以接受；
 - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從通風的角度認為提高建築物高度可行，理由是有關建議不會阻擋全年的盛行風和夏季西南盛行風，應不會對區內，尤其是行人高度水平的通風成效造成負面影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不反對這宗申請，因為能維持啟德發展區 40% 上蓋面積和 30% 綠化率的指引；以及
 - (v) 九龍城區議會議員和各分區委員會對這宗申請沒有特別意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 15 份公眾意見書。有關意見撮錄於文件第 10 段，並扼述如下：
- (i) 兩份意見書支持申請，理由是有關建議可在不改變啟德整體規劃的原則下，增加本港的私營房屋供應；
 - (ii) 11 份來自市民和關注團體的意見書反對申請，主要理由是有關建議偏離原先的規劃意向；發展參數的擬議改動並不輕微；提高發展參數的建議會對環境、交通、空氣流通及視覺方面和政府、機構及社區／康樂設施的提供帶來負面影響；批給許可會為同類建議立下不良先例；有關建議的目標並不是提供公眾可負擔的房屋；以及公眾未必有足夠時間表達意見。此外，亦有人關注到啟德發展

區的遠景和可持續發展。政府應盡快落實發展啟德發展區，並避免因啟德發展區的重新規劃或整體規劃有所改動而重新展開辯論；

- (iii) 一份來自新九龍內地段第 6516 和 6517 號土地擁有人的公眾意見書反對申請，理由是有關建議偏離原先的規劃意向和啟德的城市設計理念；為零碎規劃立下不良先例；這宗申請於毗鄰的新九龍內地段第 6516 和 6517 號出售後不久提出，對提意見人並不公平；以及批准申請會降低上述地段的物業價值；
 - (iv) 一名提意見人建議重新規劃啟德各部分，以作公共房屋、商業和都會公園擴建的發展；
 - (v) 海濱事務委員會屬下的啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)整體上不反對有關建議。鑑於啟德分區計劃大綱圖已作仔細商議和多輪公眾諮詢，一名專責小組成員對以零碎的方式改變個別地盤的規劃參數表示關注，並認為應全面檢討啟德坊各地盤的規劃參數可能出現的改變和評估其對整個啟德發展區的累積影響。另一名專責小組成員認為，可取的做法是在改變啟德發展區各發展地盤的規劃參數方面更具靈活性，藉以配合不斷轉變的公眾需要和期望；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬提高發展密度的規模不會偏離中等密度住宅用途原先的規劃意向、啟德坊的特性和庭院設計。高座和低座大廈在密集程度及建築形式方面可維持多元化，以便在區內締造錯落有致的建築物高度輪廓，從而保存市容景致和鄰舍環境。有關建議大致上與附近地區的發展互相協調，並與從海旁朝啟德城中心逐漸上升的建築物高度輪廓保持一致。預期有關建議不會對區內的通風表現造成負面影響。此外，各項評估亦已進行，以

證實有關建議從交通、基建及環境方面而言在技術上是可行的。這宗增加房屋用地供應的申請(約多供應 890 個單位)，與政府的政策目標相符。

47. 陳宗恩先生在回應主席的要求時闡述這宗申請的技術評估如下：

- (a) 空氣流通評估證實有關建議不會對區內特別是行人高度水平的通風表現造成負面影響；
- (b) 當局在四個瞭望點就擬議發展進行視覺影響評估，即瞭望點一：車站廣場的瞭望位置(從廣場西北角向南眺望)；瞭望點二：車站廣場的瞭望位置(從廣場西南角向東眺望)；瞭望點三：都會公園的瞭望點；以及瞭望點四：九龍灣公園的瞭望點。視覺影響評估的合成照片證實，擬議發展的發展密度有所提高會令公眾在四個瞭望點感受到景觀有極小或輕微幅度的改變；以及
- (c) 所進行的其他相關技術評估(包括交通影響評估、渠務影響評估、排污影響評估、食水供應影響評估和環境評估)證實提高發展密度的建議從交通、基建及環境方面而言在技術上是可行的。

48. 一名委員表示，雖然分區計劃大綱圖已訂明可略為放寬發展限制的條文，但啟德發展區的發展密度是經過多年來的公眾參與後在公眾取得共識下確立的。該名委員欲知道相比規劃優點的考慮因素，這宗申請在達致政府的增加房屋供應政策目標方面是否更具充分理由支持。陳宗恩先生在回應時指出，規劃是一項持續進行的工作，並會顧及不斷改變的情況和公眾期望。提高發展密度的建議可按個別情況考慮批給規劃許可，而無須重新展開已進行超過十年的啟德發展區研究。達致增加房屋供應的政策目標可視為規劃優點。此外，規劃署已按這宗申請本身的情況，作出獨立和專業的規劃評估。申請人已證明放寬限制建議在技術上是可行的，而且不會違反啟德發展區的原先意向和設計理念。

49. 三名委員要求當局就啟德發展區的規劃檢討提供更多資料。陳宗恩先生在回應時解釋，土木工程拓展署是就整個啟德發展區展開研究，以期全面檢討啟德發展區的規劃和發展限制，從而探討增加寫字樓及房屋用地供應的可能性。第一階段研究已就申請地點進行詳細技術評估，並證實申請地點的發展限制可略為放寬。秘書補充說，雖然有關研究所提的全部建議有待公布，但對個別地盤的詳細技術評估現正進行，以確定在提交申請供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮之前，每項略為放寬發展限制的建議在技術上是可行的。陳宗恩先生進一步指出，有關研究預計二零一四年年中完成。由於申請地點已納入二零一三至一四年度的賣地計劃，這宗申請因而提交小組委員會考慮，以便配合賣地計劃。主席補充說，因應有關研究的結果和建議，其他建議稍後會提交小組委員會考慮。

商議部分

50. 一名委員質疑批准這宗申請是否會為同類私人發展建議立下不良先例。秘書回應說，在考慮將軍澳的一宗同類申請(編號 A/TKO/94)時，城規會曾全面討論此課題。鑑於政府在行政長官二零一三年《施政報告》中提出的承諾之一，是在規劃許可的情況下，適度提高未批出或撥用的住宅土地的發展密度，城規會確定，略為放寬發展密度以增加賣地地點的房屋供應，並把收入撥入公帑及作公共用途，可視為公共規劃增益及予以批准。

51. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年十一月二十二日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目已經展開或有關許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

- 「(a) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即個別地盤應各自備有發展所需的一切規定(包括每塊用地須闢設緊急車輛通道及其他逃生途徑)，而毗連的「休憩用地」範圍不得受到影響；
- (b) 日後的發展商須妥善顧及建築設計及樓宇外牆，在切實可行範圍內盡量紓減視覺影響；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：
 - (i) 根據政府的既定政策進行建築物設計，以締造優質和符合可持續發展理念的建築環境，並應在可能情況下，把符合可持續發展理念的建築物設計規定(包括樓宇分隔、把樓宇建築位置後移和綠化覆蓋率)納入規劃許可附帶條件；
 - (ii) 申請書內未有提供／標示位處三個地盤之間和這些地盤東南面的狹長土地的類別；
 - (iii) 倘道路 L5,、L4(沐安街)和上文第(ii)分段所提及的土地是由政府擁有的街道，並由路政署維修保養，可根據《建築物(規劃)規例》第 18A(3)(a)(i)條視為指定街道；
 - (iv) 倘情況確認為一如上文第(iii)分段所述及指定街道的闊度不少於 4.5 米，則：
 - 根據《建築物(規劃)規例》第 18A(1)條，新九龍內地段第 6525 號可獲接納為丙類地盤。基於上述假設，倘地盤上的建議建築物高度超過 61 米，按《建築物(規劃)規例》附表 I，准許的住用地積比率、非住用地積比率、住用上蓋面積和非住用上蓋面積將分別為 10 倍、15 倍、40% 和 65%；

- 一 根據《建築物(規劃)規例》第 18A(1) 條，新九龍內地段第 6526 號可獲接納為丙類地盤。基於上述假設，倘地盤上的建議建築物高度超過 61 米，按《建築物(規劃)規例》附表 I，准許的住用地積比率、非住用地積比率、住用上蓋面積和非住用上蓋面積將分別為 10 倍、15 倍、40% 和 65%；
 - 一 倘地盤界線的至少 60% 緊連指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 18A(1) 條，新九龍內地段第 6527 號可獲接納為丙類地盤。基於上述假設，倘地盤上的建議建築物高度超過 61 米，按《建築物(規劃)規例》附表 I，准許的住用地積比率、非住用地積比率、住用上蓋面積和非住用上蓋面積將分別為 10 倍、15 倍、40% 和 65%；以及
- (v) 根據《建築物條例》提出的具體意見，只可在提交建築圖則階段擬備。」

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/15

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)1」地帶的啟德發展區北停機坪第 1G1(B)號地盤的最高地積比率、建築物高度及上蓋面積限制，以作擬議的居者有其屋計劃發展

(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/15 號)

52. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而艾奕康有限公司是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| 凌嘉勤先生
以規劃署署長的身分 | — | 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 鄒敏兒女士
以地政總署助理署長的身分 | — | 地政總署署長的助理人員；地政總署署長是房委會委員。 |
| 曹榮平先生
以民政事務總署
助理署長身分 | — | 民政事務總署總工程師；民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員。 |
| 劉文君女士 | — | 房委會委員及房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員；現時亦與艾奕康有限公司有業務往來。 |
| 林光祺先生 | — | 現時與房委會及艾奕康有限公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 現時與艾奕康有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與艾奕康有限公司有業務往來 |

53. 小組委員會備悉，曹榮平先生已就未能出席會議致歉，劉興達先生則已離席。由於黃仕進教授沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留在席上。小組委員會又認為其他四名委員涉及直接利益，他們應就此議項暫時離席。由於主席須離席，小組委員會同意由副主席代為主持此議項的會議。

[凌嘉勤先生、鄒敏兒女士、劉文君女士及林光祺先生於此時離席。]

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——行政長官在《二零一三年施政報告》中公布，為配合九龍東的轉型，政府會檢視啟德發展區內用地的規劃，研究增加寫字樓及房屋供應，但以不影響未來五年土地供應為原則。土木工程拓展署已完成第一階段的研究，建議可略為放寬位處北停機坪「啟德坊」範圍內第 1G1(B)號用地(申請地點)及第 1I1、1I2 和 1I3 號用地(涉及在同一會議上考慮的另一宗編號 A/K22/14 的申請的發展限制。目前這宗申請旨在落實有關增加第 1G1(B)號用地的發展密度以進行居者有其屋計劃(下稱「居屋」)發展的建議；
- (b) 擬議就核准住宅發展略為放寬地積比率、建築物高度及上蓋面積限制：
 - (i) 劃為「住宅(乙類)1」用地的地積比率限制擬由 5 倍增至 6 倍、建築物高度限制擬由主水平基準上 80 米增至 100 米，以及上蓋面積限制擬由 40% 增至 50%，以作擬議居屋發展；
- (c) 擬議發展包括三幢住宅大廈及一幢零售大樓，整體總樓面面積為 34 260 平方米，容納不多於 680 個單位，停車場會設於地底。沿申請地點東北面界線，將預留闊 7.5 米的建築物後移範圍；
- (d) 政府部門的意見——獲諮詢的政府各局／部門普遍對這宗申請沒有反對／負面意見。政府部門的意見載於文件第 9 段，要點如下：
 - (i) 發展局局長支持這宗擬增加有關用地發展密度的申請，原因是可藉以增加房屋供應，裨益社羣；

- (ii) 發展局海港組從視覺影響評估報告中得悉，倘從都會公園(瞭望點 3)眺望，擬議發展會造成輕微的視覺影響。有關用地日後的發展商須妥善顧及建築設計及樓宇外牆，在切實可行的範圍內盡量紓減視覺影響；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為這宗申請可以接受，因為擬議發展可引入更多高度變化，有助沿車站廣場一帶締造富動感的都市輪廓，而從瞭望點眺望申請地點的擬議建築物，其體積及高度與附近的擬建樓宇並非格格不入；
 - (iv) 從通風的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關建議可行，理由是擬議發展不會阻擋每年的盛行風和夏季的盛行西南風，而且不大可能會對該區(尤其是行人道的層面)的通風造成負面影響；
 - (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，鑑於申請人已確認原擬的 20% 地面綠化率不會因上蓋面積獲准由 40% 增至 50% 而有所減少，從景觀規劃的角度而言，他不反對這宗申請；以及
 - (vi) 九龍城區議員及分區委員會委員對這宗申請並無特別意見；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 13 份公眾意見書。有關意見撮錄於文件第 10 段，重點如下：
- (i) 四份意見書表示支持申請，原因是有關建議有助解決可負擔房屋短缺的問題。其中一名提意見人亦建議進行空氣流通評估，以回應公眾的關注，並改善生活質素；

- (ii) 八份意見書表示反對申請，主要理由是有關建議偏離原先的規劃意向，而政府應盡快落實啟德發展項目，避免因要重新計劃或更改該項目的整體規劃，以致須重新進行審議及諮詢；修訂發展參數的建議幅度，並不輕微；增加發展密度的建議會在環境、交通、通風、視覺及提供政府、機構或社區和康樂設施方面造成負面影響，因此須提供相關評估；啟德發展項目應按長遠目標並以可持續發展的方式進行；批准該宗申請會為同類建議立下不良先例；以及公眾未必有足夠時間表達意見；
- (iii) 其中一份公眾意見書由新九龍內地段第 6516 號及第 6517 號的土地擁有人提交，表示反對這宗申請，理由是有關建議偏離啟德發展項目原先的規劃意向和城市設計概念；有關建議會立下零碎規劃的不良先例；做法有欠公平，因為這宗申請是在毗鄰新九龍內地段第 6516 號及第 6517 號的土地售出後不久提交的；批准這宗申請會降低上述地段的物業價值；以及
- (iv) 海濱事務委員會轄下啟德海濱發展專責小組（下稱「專責小組」）整體上不反對有關建議。一名專責小組成員認為，啟德分區計劃大綱圖既已經過仔細商議及多輪公眾諮詢，他對於今次以零碎方式更改個別用地的規劃參數表示關注，並認為應全面檢討各項規劃參數可能要面對的更改，以及評估對整個啟德發展項目的累積影響。另一名專責小組成員則認為，可以較靈活更改啟德發展區發展用地的規劃參數以回應不斷轉變的公眾需要和訴求，不失為理想的做法；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關建議不會影響該區作為中密度住宅區的規劃意向，而建築物的體積與四

周地區的發展不會不相協調。該區的市景及附近環境會得以保存。預計有關建議不會對該區的景觀、綠化規定及通風效果造成負面影響。當局已進行各項評估，以證明有關建議在交通、基礎設施及環境方面均屬技術上可行。這宗旨在增加房屋用地供應(增建約 130 個居屋單位)的申請，符合政府的政策目標。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年十一月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 「(a) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即個別用地必須各自符合其發展所需的一切規定(包括每塊用地須關設緊急車輛通道或其他逃生途徑)，而毗連的「休憩用地」範圍不得受到影響；以及
- (b) 日後的發展商須妥善顧及建築設計及樓宇外牆，在切實可行的範圍內盡量紓減視覺影響。」

[副主席多謝高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議解答委員的提問。陳先生於此時離席。]

議程項目 17

其他事項

57. 餘無別事，會議於上午十時四十分結束。